

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL

Tel. 500-0855 – Ext. 6715/6047

GEOMATICA-EIA-CAT I-0510-2021



De: **Alex O. De Gracia C.**  
**Jefe del Departamento de Geomática**

Fecha de solicitud: **25 DE OCTUBRE DEL 2021**

Proyecto: **“RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA I”**

Categoría: **I** Técnico Evaluador solicitante: **KARLA GONZALEZ**  
Provincia: **PANAMÁ** Dirección Regional de: **PANAMÁ NORTE**  
Distrito: **PANAMÁ**  
Corregimiento: **ERNESTO CORDOBA CAMPOS**

**Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):**

En respuesta a la solicitud del día 25 de octubre del 2021, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **“RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA I”**, le informamos lo siguiente:

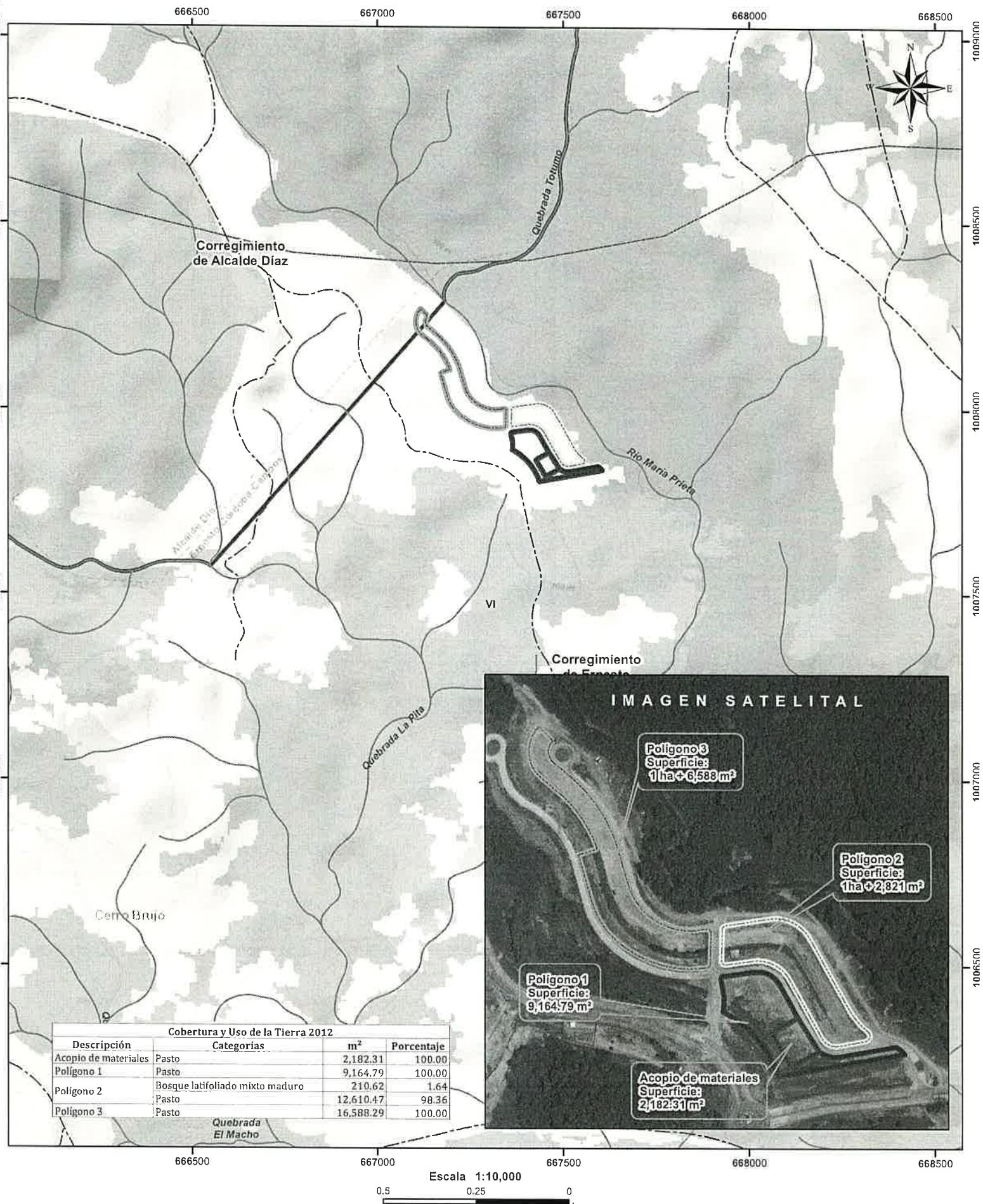
Con los datos proporcionados se generó cuatro polígonos denominados “**Polígono 1**” (**9,164.79 m<sup>2</sup>**), “**Polígono 2**” (**1ha + 2,821m<sup>2</sup>**), “**Polígono 3**” (**1ha + 6,588 m<sup>2</sup>**) y “**Acopio de materiales**” (**2,182.31 m<sup>2</sup>**). Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

De acuerdo a la Cobertura y Uso de la tierra 2012, los datos se ubican dentro de la categoría de “**Bosque latifoliado mixto maduro**” y “**Pasto**”; y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **VI** (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas.).

Técnico responsable: **Amarilis Judith Tugrí**  
Fecha de respuesta: **25 DE OCTUBRE DEL 2021**

Adj; Mapa  
aodgc/at

CORREGIMIENTO DE ERNESTO CORDOBA CAMPOS, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ- PROYECTO RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA I



**L E Y E N D A**

— Red Vial	Bosque latifoliado mixto maduro
~~~ Ríos y quebradas	Bosque latifoliado mixto secundario
8 Acopio de materiales	Bosque plantado de coníferas
Polígono 1	Bosque plantado de latifoliadas
Polígono 2	Pasto
Polígono 3	Rastrojo y vegetación arbustiva
Cuenca hidrográfica	Vegetación herbácea
Límite de Corregimientos	
Límite de Capacidad Agrológica	
Cobertura y Uso de la Tierra 2012	
Área poblada	

**Notas:**

- El polígono se dibujó en base a las coordenadas proporcionadas.
- El proyecto se ubica fuera de los límites del SINAP.
- El proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica No. 144 (Río Juan Díaz).

**Capacidad Agrológica**

VI No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas.

**Sistema de Referencia Espacial:**  
Sistema Geodésico Mundial de 1984  
Proyección Universal Transversal de Mercator  
Zona 17 Norte

Ministerio de Ambiente  
Dirección de Información Ambiental  
Departamento de Geomática

Fuente:  
 - Instituto Nacional de Estadística y Censo  
 - Ministerio de Ambiente  
 - Imagen ESRI  
 - Expediente: DRPN-IF-016-2021

**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL****I. DATOS GENERALES**

<b>FECHA:</b>	1 DE NOVIEMBRE DE 2021
<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1
<b>PROMOTOR:</b>	RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.
<b>CONSULTORES:</b>	INGENIERÍA AVANZADA, S.A.
<b>UBICACION:</b>	CORREGIMIENTO DE ERNESTO CORDOBA CAMPOS, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

**II. ANTECEDENTES**

Que la sociedad **RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.** persona jurídica, inscrita a folio **No.529499** del Registro Público de Panamá, se propone realizar el proyecto denominado **“RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**.

Que el señor **MAURICIO ESSES BIJO** con número de cédula **8-768-2413** presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, denominado **“RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**.

Que en virtud de lo antedicho, el día 23 de agosto de 2021, la sociedad **RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.** presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado **“RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**, ubicado en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **INGENIERÍA AVANZADA, S.A.**, personas jurídicas, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la resolución **IAR-074-1997**.

Que mediante **PROVEIDO DRPN 016-3008-2021**, del 30 de agosto de 2021, (visible en la foja 18 del expediente administrativo), el **MINISTERIO DE AMBIENTE** admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado **“RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Que de acuerdo al EsIA, el proyecto **RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1**, es exclusivamente de vivienda, consiste en la construcción de residencias y el club social de P.H. Residencial Montemar Etapa 1, distribuidos en tres ( 3 ) polígonos; el Polígono # 1 contará con el club social con facilidades como piscina para niños y adultos, áreas infantiles, terrazas, salón de fiestas, área de bar, gimnasio, spa, cancha de baloncesto , cancha de fútbol, área de barbacoa , mientras que en el Polígono # 2 y # 3 se construirán un total de 78 viviendas unifamiliares de dos plantas que van desde 192 m<sup>2</sup> hasta 287 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, lavandería, cuarto y baño de empleada, 3 a 4 recámaras, 4 servicios sanitarios y 2 a 4 estacionamientos, dependiendo del modelo. El proyecto será levantado sobre terrenos de las Fincas N° 59921, N°59961 y N°59941, propiedad de Residencial Montemar, S.A. y ocupa una superficie total de 3 Has + 8,574.128 m<sup>2</sup> ubicada en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito y provincia de Panamá, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

<b>POLIGONO 1</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
1	667604.290	1007837.140
2	667595.334	1007845.603
3	667591.676	1007846.421

4	667520.291	1007833.311
5	667491.120	1007840.118
6	667452.977	1007819.721
7	667427.513	1007865.061
8	667462.391	1007884.648
9	667437.397	1007929.152
10	667404.378	1007945.398
11	667363.826	1007939.494
12	667359.903	1007935.314
13	667363.990	1007911.363
14	667363.711	1007896.709
15	667362.829	1007892.338
16	667436.732	1007806.303

<b>COORDENAS DEL POLÍGONO 3</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
1	667235.295	1008061.727
2	667327.239	1008000.383
3	667340.722	1008002.453
4	667346.220	1007997.122
5	667345.283	1007955.831
6	667341.665	1007951.441
7	667287.772	1007952.639
8	667260.195	1007961.492
9	667234.822	1007975.477
10	667212.529	1007993.952
11	667195.099	1008018.741
12	667185.219	1008045.915
13	667177.660	1008071.832
14	667169.797	1008097.667
15	667194.753	1008106.581
16	667191.653	1008114.538
17	667149.544	1008175.467
18	667118.010	1008201.791
19	667103.511	1008235.134
20	667116.717	1008268.809
21	667135.404	1008249.658
22	667129.405	1008235.342
23	667135.793	1008220.981
24	667163.333	1008198.135
25	667167.455	1008194.314
26	667221.565	1008108.519
27	667235.295	1008061.727

<b>POLÍGONO 2</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
1	667551.908	1007854.368
2	667517.582	1007848.064
3	667493.900	1007859.176
4	667450.476	1007936.497
5	667402.217	1007960.242
6	667366.317	1007955.015
7	667360.369	1007960.260
8	667361.162	1008001.980
9	667364.994	1008006.494
10	667423.676	1008016.021
11	667477.967	1007989.857
12	667530.214	1007896.827
13	667555.221	1007867.727

<b>CURVA-POLÍGONO 1</b>				
<b>CURVA</b>	<b>PUNTOS</b>	<b>LC (m)</b>	<b>RADIO</b>	<b>DELTA</b>
C1	1--2	12.3250	52.5020	013°28'41"
C2	2--3	3.8600	4.6040	048°01'59"
C3	4--5	30.8140	37.5000	047°04'52"
C4	9--10	39.1190	32.5000	068°57'50"
C5	11--12	6.1890	4.6000	077°05'21"
C6	15--16	116.2040	152.6160	043°37'33"

<b>DATOS DE LA CURVA-POLÍGONO 2</b>				
<b>CURVA</b>	<b>PUNTOS</b>	<b>LC (m)</b>	<b>RADIO</b>	<b>DELTA</b>
C1	2--3	27.9160	22.5000	071°05'14"
C2	4--5	57.1730	47.5000	068°57'50"
C3	6--7	9.0190	5.2000	099°22'21"
C4	8--9	6.4660	4.4900	082°30'22"
C5	10--11	64.1730	52.6000	069°54'07"
C6	12--13	38.6210	97.4690	022°42'09"
C7	13--1	17.397	7.514	132°38'56"

<b>DATOS DE LA CURVA-POLÍGONO 3</b>				
<b>CURVA</b>	<b>PUNTOS</b>	<b>LC (m)</b>	<b>RADIO</b>	<b>DELTA</b>
C1	1--2	120.0390	86.0030	079°58'14"
C2	2--3	13.6420	267.5010	002°55'19"
C3	3--4	8.7350	4.9800	100°29'12"
C4	5--6	6.1340	4.5930	076°31'12"
C5	6--7	54.2240	144.4070	021°30'52"
C6	7--8	29.0120	145.0040	011°27'48"
C7	8--9	29.009	163.97	010°08'12"
C8	9--10	29.015	128.545	012°55'58"
C9	10--11	30.404	107.755	016°09'59"
C10	11--12	28.015	133.675	012°25'05"
C11	13--14	27.007	576.099	002°41'10"
C12	16--17	74.607	178.387	023°57'46"
C13	18--19	37.455	44.482	048°14'41"
C14	19--20	37.191	45.657	046°40'58"
C15	21--22	15.954	19.700	046°23'58"
C16	22--23	16.168	19.700	047°01'26"
C17	23--24	35.784	1141.800	001°44'38"
C18	25--26	102.504	204.323	028°44'38"

Mediante la memorando **GEOMATICA-EIA-CAT I-0371-2021**, recibido el día 6 de septiembre del 2021 emitida por la Dirección de Información Ambiental indicando con los datos proporcionados se generó tres polígonos denominados “Polígono 1” (9,909.37m<sup>2</sup>), “Polígono 2” (1ha + 2,652 m<sup>2</sup>) y “Polígono 3” (1ha + 7,531 m<sup>2</sup>). Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.(ver fojas 19 y 20 del expediente administrativo correspondiente).

Mediante Nota **DRPN-NA-SEEIA-0014-2021** de 13 de septiembre 2021, se le solicita al promotor la primera información aclaratoria, la cual fue debidamente notificada el 29 de septiembre de 2021.(ver fojas 26 a la 31 del expediente administrativo).

Mediante Nota sin número, recibida el 19 de mayo de 2021, el promotor hace entrega de las respuestas a la primera nota aclaratoria, solicita mediante nota **DRPN-NA-SEEIA-014-2021** (ver fojas 32 a la 49 del expediente administrativo).

Mediante memorando **GEOMATICA- EIA-CAT I-0510-2021**, recibido el día 25 de octubre del 2021 emitida por la Dirección de Información Ambiental indicando que con los datos proporcionados se generó cuatro polígonos denominados “Polígono 1” (9,164.79 m<sup>2</sup>), “Polígono 2” (1ha + 2,821m<sup>2</sup>), “Polígono 3” (1ha + 6,588 m<sup>2</sup>) y “Acopio de materiales” (2,182.31 m<sup>2</sup>). Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.(ver fojas 50 y 51 del expediente administrativo correspondiente).

### III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, y la información complementaria, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

En lo que respecta al **medio físico**, según lo descrito en el EsIA, el **uso actual** del suelo, actualmente la zona del proyecto ha sido intervenida por la construcción de calles, terracerías e infraestructura básica urbana a las que eventualmente se conectará el proyecto del P.H. Residencial Montemar Etapa 1 y se encuentra mayormente lotificado con sus terracerías construidas. El terreno de los polígonos que conforman la huella del proyecto está cubierto de pequeñas gramíneas que han germinado posterior a los trabajos de movimiento de tierra ejecutados previamente. A continuación, se presentan fotografías del uso actual que se le está dando al sitio del proyecto. (ver pág.39 del EsIA).

En cuanto a la **topografía**, según lo descrito en el EsIA, el terreno donde se desarrollará el proyecto está compuesto de terracerías preparadas para la construcción de viviendas. La lotificación tiene pendientes que descienden en sentido Oeste-Este entre las cotas 96 y 77 msnm y de Norte a Sur entre 90 y 76 msnm. .(ver pág.41 del EsIA).

Referente a la **calidad de agua superficiales**, según lo descrito en el EsIA, al no existir fuentes hídricas superficiales dentro del polígono de interés, no es aplicable la realización de análisis de calidad de aguas superficiales.(ver pág 41 del EsIA)

En cuanto a la **calidad de aire**, según lo descrito en el EsIA, la calidad del aire está estrechamente relacionada con el uso actual de suelo de la zona, por lo que se considera un aire poco contaminado dado que es un área aún deshabitada y de cerros poco intervenidos con nula circulación de vehículos excepto aquellos propios de un área que se encuentra en proceso de construcción.(ver pág 41 del EsIA)

Referente al **ruido**, según lo descrito en el EsIA, la intensidad del ruido, está estrechamente relacionada con el tipo de actividades que se desarrollan en la zona; como es una zona que está en proceso constructivo los ruidos son propios de esa actividad, pero, una vez cesen esos procesos constructivos y al ser una zona ubicada en la periferia de la ciudad, un tanto alejada de arterias vehiculares de alto tráfico, se considera una zona no ruidosa. .(ver pág 41 del EsIA).

Referente a la **flora**, según lo descrito en el EsIA, el polígono del proyecto se encuentra intervenido, observándose que en el mismo ya se han desarrollado labores de nivelación y movimiento de tierra al formar parte del desarrollo residencial Montemar. La vegetación que lo

compone se limita a una cobertura vegetal de gramíneas y dos especímenes arbóreos ubicados en los límites del terreno y que no serán talados o intervenidos por el desarrollo del proyecto.(ver pág 42 del EsIA)

Referente a la **fauna**, según lo descrito en el EsIA, para la caracterización de la fauna, se realizó una búsqueda generalizada con el objetivo de identificar especies faunísticas en el área de influencia del proyecto. Las especies observadas corresponden a aves y especies cosmopolitas como el talingo (*Quiscalus mexicanus*), el azulejo (*Thraupis sp.*), y borrigueros (*Ameiva ameiva*). No se identificaron especies categorizadas como endémicas o registradas bajo alguna categoría de protección. (ver pág 42 del EsIA)

En cuanto al ambiente **socioeconómico**, según lo descrito en el EsIA, se entrevistaron a miembros de la comunidad, con la finalidad de obtener su opinión sobre el Proyecto: “**RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1**”.

- ✓ En cuanto a la referencia de si la construcción del proyecto traerá algún tipo de afectación al ambiente o medio biofísico químico, se conoció que el 31% de los participantes de la consulta manifestó que traería perjuicios al mismo, el restante porcentaje de participantes de la consulta, el 69%, manifestó que no se produciría algún tipo de impacto.
- ✓ Entre las menciones que se hicieron fundamentando que se producirían impactos no beneficiosos como consecuencia de la realización de una nueva construcción se hizo referencia a la posibilidad para ellos evidente de deforestación (80%) ya que el sitio del proyecto mantiene un área importante de árboles; también se hizo alusión a la destrucción de los ríos (20%).
- ✓ Por su parte, en lo referente al medio comunitario, el 81% dijo que será beneficioso para la comunidad y el 19% indicó que dicho proyecto no ocasionará ningún tipo de impacto.
- ✓ Según ese 81% de los consultados que manifestó que la ejecución del posible proyecto acarrearía beneficios a la comunidad, hizo mención del incremento empleos (92%) y también, de ayudas a la comunidad (8%).

Cabe decir, que, al momento de interrogárseles, el 87% dijo estar de acuerdo y el 13% de los participantes de esta consulta ciudadana manifestó que les es indiferente la ejecución de este proyecto. Finalmente, se observó que la mayoría de los consultados están a favor de la ejecución de este proyecto o bien, no muestran mayores objeciones a su realización en el sitio indicado.

Hasta este punto, y de acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado, se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Primera Información Aclaratoria mediante nota **DRPN-NA-SEEIA-014-2021**, la siguiente información:

1. En la página 34 del estudio de impacto ambiental, en el punto **5.6.1 NECESIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS** “[...] para el caso particular EsIA Categoría I Residencias y Club Social de P.H. Residencial Montemar Etapa 1 se tiene previsto el acople del agua potable a la línea existente, según consta en la respectiva nota de IDAAN adjunta. (Anexo Nº 5)”, sin embargo la nota emitida por el Instituto de Acueducto y Alcantarillados presentada en el Anexo Nº5 menciona que “el promotor en cada etapa de desarrollo deberá someter los correspondientes planos al IDAAN para su implementación, sujeto a disponibilidad del servicio” por lo que se solicitamos:

- a) Presentar la certificación vigente por parte del IDAAN, en base a los planos para determinar si existe la capacidad de abastecer el proyecto.
- b) En caso de que la certificación emitida, determine que no cuenta con la capacidad de abastecer el proyecto, se solicita, presentar alternativas para abastecer de agua potable el proyecto.

2. En la página 58 del estudio de impacto ambiental, en el punto **8.2.4. Posición de los entrevistados ante el proyecto** “Resultó de esta indagatoria, solo el 6% dijo tener conocimiento y el 94% de los consultados manifestó desconocer la idea de construcción del proyecto [...]”, por lo que solicitamos

a) Presentar metodologías adicionales para dar a conocer a la comunidad el proyecto.

3. En la página 46 del estudio de impacto ambiental, en el punto **7.1.1 Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por MIAMBIENTE)**. “*No aplica para Estudios de Impacto Ambiental Categoría I. Además, el polígono del proyecto no cuenta con vegetación arbórea.*”, por lo que solicitamos

a) Presentar la resolución de la indemnización ecológica del área de ejecución del proyecto.

4. En la página 34 del estudio del impacto ambiental, en el punto **5.6.1 Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)** “*En la etapa de operación las aguas residuales generadas por el proyecto serán conducidas y tratadas en la planta de tratamiento (PTAR) que será instalada en el proyecto P.H. Residencial Montemar Etapa 1 y cuyo Estudio de Impacto Ambiental separado se encuentra actualmente en fase de evaluación en el Ministerio de Ambiente.*”, por lo que solicitamos:

a) Presentar la resolución de aprobación del proyecto de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

b) Especificar que la PTAR aprobada cuenta con la capacidad de tratar las aguas residuales del proyecto.

5. En la página 34 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.6 NECESIDADES DE INSUMOS DURANTES LA CONSTRUCCIÓN/EJECUCIÓN Y OPERACIÓN** menciona que “*Durante la construcción del proyecto los materiales serán comprados en el mercado local, entre ellos: arena, acero, hormigón armado, cemento, zinc, cielo raso y otros. Otros serán importados como los acabados finales de las residencias y áreas sociales/recreativas (grifería, porcelanato, accesorios). Los mismos no serán almacenados en sitio, como medida de buena práctica en el control de inventarios y así minimizar la producción de desechos*”, por lo que solicitamos:

a) Presentar las coordenadas UTM con DATUM del centro de acopio de materiales

b) Presentar la superficie que contempla el centro de acopio de materiales

6. En la página 74 del estudio de impacto ambiental en el **Cuadro N° 10.1. Fichas con medidas de prevención y control para los impactos ambientales identificados** menciona que “*No se deben almacenar volúmenes de hidrocarburos en el proyecto y en caso de requerirlo se deberán almacenar en sitios adecuados y contar con paños absorbentes para controlar algún derrame*”, por lo que solicitamos

a) Presentar medidas de mitigación para atender los posibles derrames de hidrocarburos.

b) Manejo y disposición final de hidrocarburos y aceites durante la etapa de construcción.

7. En la página 54 del estudio del impacto ambiental en el punto **8.2. PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO** no se observó la colocación de encuestas a los actores claves o autoridades locales del área del proyecto por lo que solicitamos:

a) Presentar las consultas a los actores claves de la comunidad.

8. En la página 20 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y COORDENADAS UTM DEL POLÍGONO DEL PROYECTO** “*El proyecto será levantado sobre terrenos de las Fincas N° 59921, N°59961 y N°59941, propiedad de Residencial Montemar, S.A. y ocupa una superficie total de 3 Has + 8,574.128 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente manera: – Polígono # 1: 0 Has + 9,164. 769 m<sup>2</sup> – Polígono # 2: 1 Ha+ 2,821.101 m<sup>2</sup> – Polígono # 3: 1 Ha + 6,588.258 m<sup>2</sup>*”, sin embargo mediante memorando **GEOMATICA-EIA-CAT I-0371-2021** menciona que “*Con los datos proporcionados se generó tres polígonos denominados “Polígono 1” (9,909.37m<sup>2</sup>), “Polígono 2” (1ha + 2,652 m<sup>2</sup>) y “Polígono 3” (1ha + 7,531 m<sup>2</sup>). Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas*”, por lo que solicitamos

a) Determinar mediante coordenadas UTM con Datum de referencia la ubicación del proyecto e indicar la superficie.

9. En la pagina 91 del estudio de impacto ambiental en el punto **10.6 COSTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL** menciona que “*Considerando que los trabajos que se ejecutarán para la construcción del Proyecto no generan ningún impacto significativo adverso al entorno, los costos por gestión ambiental son considerablemente bajos, consecuentemente están*

contemplados en el presupuesto general del proyecto”, por lo que le solicitamos especificar el costo de la gestión ambiental del proyecto y desglosarlas en base a las medidas de mitigación presentadas.

10. En la página 73 del estudio del impacto ambiental en las medidas de mitigación se menciona que “Disponer de áreas específicas y adecuadas donde el personal pueda ingerir sus alimentos en su tiempo de descanso”, por lo que solicitamos:

- a) Presentar las coordenadas UTM con DATUM del campamento e indicar la superficie que contempla

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la primera información aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta 1**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

**Al sub punto (a)**, la cual hacia referencia en presentar la certificación vigente por parte del IDAAN, en base a los planos para determinar si existe la capacidad de abastecer el proyecto, como respuesta el promotor indica que “La mencionada nota del IDAAN No.042-VU de 29 de octubre de 2020 que se incluye en el Anexo 5 es clara en su punto número 1 donde indica lo siguiente: El residencial puede ser atendido en su primera etapa a partir de la interconexión de 16 pulgadas existente ubicada en la progresión 7k-380 de la Línea María Henríquez-Gonzalillo-Pedregal prevista para este proyecto, según Nota CONADES-ECEP-AP-302-2014, ejecutado por el contratista Constructora Norberto ODEBRECHT S.A. contratista del Grupo de Obras 2”. Es decir ya el IDAAN en esta nota certifico que tiene la capacidad de abastecer el proyecto e indica el punto de interconexión con la línea existente de 16” desde la cual se abastecerá el proyecto. En base a lo anterior, el promotor del proyecto presento al IDAAN los diseños y planos de dicha interconexion y linea de abastecimiento de agua potable que el promotor construirá proximamente. Se adjunta el plano general de la interconexión y linea de abastecimiento con sello de aprobación por el IDAAN”.(Ver Fojas 32 del expediente administrativo).

**Al sub punto (b)**, la cual hacia referencia en aclarar en caso de que la certificación emitida, determine que no cuenta con la capacidad de abastecer el proyecto, se solicita presentar alternativas para abastecer de agua potable el proyecto, como respuesta el promotor indica que “En base a la respuesta anterior NO APLICA respuesta al inciso”.(Ver Fojas 33 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 2**, la cual hacia referencia en presentar metodologías adicionales para dar a conocer la comunidad el proyecto, como respuesta el promotor “El desarrollo del proyecto esta ubicado en un área con la cual no colindan ninguna comunidad ya establecida, por lo que no es extraño que el proyecto sea poco conocido ya que las comunidades existentes del sector se encuentran bastante lejos. Sin embargo con el objeto de ampliar la divulgación del proyecto a las comunidades existentes del área en general se procederá a divulgar afiches y noticias al inicio y avances del proyecto en los tableros de la junta comunal y de los centros de salud de manera que la comunidad pueda informarse al respecto. Estas comunicaciones serán reportadas en los informes de seguimiento ambiental”.(Ver Fojas 33 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 3**, la cual hacia referencia en presentar la resolución de indemnización ecológica del área de ejecución del proyecto, como respuesta el promotor “Luego de revisar los archivos del proyecto Residencial Montemar Etapa I que antecedió al proyecto objeto de este EsIA, se nos ha dificultado ubicar las notas y recibos correspondientes en vista que estos estaban siendo administrados por otra unidad ejecutora que ya no esta en la empresa, por lo que no estamos en condiciones de presentar dichas evidencias en este momento”.(Ver Fojas 33 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 4,** el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

**Al subpunto (a),** la cual hacia referencia en presentar la resolución de aprobación del proyecto de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, como respuesta el promotor “*Se adjunta la resolución No.DRPN-IA-A-010-2021 de aprobación del proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Residuales*”. (Ver Fojas 34 del expediente administrativo).

**Al subpunto (b),** la cual hacia referencia en especificar que la PTAR aprobada cuenta con la capacidad de tratar las aguas residuales del proyecto, como respuesta el promotor indica que “*El EsIA de la PTAR mencionada especifica que la misma tendrá una capacidad para recibir las aguas residuales de 460 viviendas osea tendrá la capacidad de recibir un flujo de 149,500 gls/día. El proyecto de Residencias y Casa Club es apenas de 78 viviendas y generara un flujo estimado de 25,350 gls/día, o sea que la PTAR tendrá la capacidad suficiente para recibir estas aguas residuales*”. (Ver Fojas 34 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 5,** el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

**Al subpunto (a),** la cual hacia referencia en presentar las coordenadas UTM con DATUM del centro de acopio de materiales, como respuesta el promotor “*El desarrollo del proyecto se apoyara en las facilidades que ofrece el promotor en sus actividades integrales de los distintos proyectos en el área y en este caso tendra a disposición un área de uso múltiple contigua a la huella del proyecto en el sector aledaño a la casa club tal como se muestra a continuación y cuyas coordenadas UTM WGS84 ZONA 17N se indican*”. El promotor presenta las coordenadas solicitadas. (Ver Fojas 34 del expediente administrativo).

**Al subpunto (b),** la cual hacia referencia en presentar la superficie que contempla el centro de acopio de materiales, como respuesta el promotor indica que “*Como mencionamos arriba se contara con un área de uso múltiple que incluirá depósitos de materiales y otros por lo que no se ha determinado una superficie específica para el acopio de materiales, pero la superficie del área de uso múltiple sera de 2182.312 m<sup>2</sup>*”. (Ver Fojas 35 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 6,** el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

**Al subpunto (a),** la cual hacia referencia en presentar medidas de mitigación para atender posibles derrames de hidrocarburos como respuesta el promotor “*El proyecto no requiere almacenamiento de hidrocarburos dado que no se utilizara equipo pesado porque ya esta terminado el movimiento de tierra y construcción de calles e infraestructura. Este proyecto únicamente contempla actividades de construcción de viviendas y casa club las cuales no requieren de equipo pesado y para el uso de plantas eléctricas las mismas serán provistas de combustibles a través de facilidades de Montemar Etapa I que ya tienen establecido en su PAMA que “se deberá contar con tanques de 55 gls con tapa debidamente rotuladas y deberá ser almacenados en lugares con contención hasta su retiro final del proyecto por una empresa autorizada*”. (Ver Fojas 35 del expediente administrativo).

**Al subpunto (b),** la cual hacia referencia en manejo y disposición final de hidrocarburos y aceites durante la etapa de construcción, como respuesta el promotor indica que “*Lo explicado arriba en acápite a) igualmente aplica para este acápite b)*”. (Ver Fojas 35 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 7**, la cual hacia referencia en presentar las consultas a los actores claves de la comunidad, como respuesta el promotor adjunta las encuestas solicitadas. (Ver Fojas 36 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 8**, la cual hacia referencia en determinar mediante coordenadas UTM con DATUM de referencia la ubicación del proyecto e indicar la superficie, como respuesta el promotor indica que “*Los datos de coordenadas de los vértices y curvas que conforman el perímetro de los tres polígonos presentados en el EsIA están exactos y correctos. En el CD entregado junto con la copia digital del EsIA se incluyó los archivos shapefile de los tres polígonos. La razón que la Dirección de Geomática de MiAmbiente encontró discrepancias en los cálculos es que no recibieron de parte de la Dirección Regional Panamá Norte los archivos shapefiles mencionados para poder hacer sus verificaciones con la información completa que fue entregada oportunamente. Por lo anterior solicitamos que remitan a la Dirección de Geomática los archivo shapefile que fueron entregados y de esta forma podrán comprobar que los datos de coordenadas, curvas y las superficies son las correctas*” . (Ver Fojas 36 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 9**, la cual hacia referencia en especificar el costo de la gestión ambiental del proyecto y desglosarlas en base a las medidas de mitigación presentadas como respuesta el promotor indica que “*Como explicamos los costos de la gestión ambiental de este proyecto son bajos y la mayoría son absorbidos por la operación general del desarrollo integral en cuanto a personal de planta del promotor, campamentos ya establecidos en el área del proyecto que dan servicios a todos los proyectos del promotor, viveros y su personal dan servicio a todos los proyectos del promotor en el área, sin embargo un estimado de los costos de gestión ambiental para el proyecto es de aproximadamente B/.20,000.00*” . (Ver Fojas 36 a la 37 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 10**, la cual hacia referencia en presentar las coordenadas UTM con DATUM del campamento e indicar la superficie que contempla como respuesta el promotor indica que “*Esta facilidad o área para que el personal pueda ingerir sus alimentos en su tiempo de descanso estará ubicada en el área de uso múltiple detallado para la Pregunta 5 arriba por lo que las coordenadas ahí descritas también aplican para la pregunta 10.*” (Ver Fojas 37 del expediente administrativo).

Algunos puntos importantes a destacar dentro de la evaluación del presente EsIA son las siguientes:

- El **PROMOTOR** aclara que no cuentan con la resolución y la documentación correspondiente del pago de la indemnización ecológica del proyecto **LOTIFICACIÓN MONTEMAR**, por lo que se procede a condicionar en la resolución el pago del área a impactar por la ejecución del proyecto “**RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1**”.
- Es importante señalar que el proyecto no contempla un sitio de disposición final para el material removido producto desarraigue de la vegetación, por lo que deberá mantenerse en el área del proyecto. Sin embargo si el **PROMOTOR** del proyecto necesitaría posteriormente un sitio de disposición final fuera de la finca deberá presentar otra herramienta de gestión ambiental para la aprobación de dicho sitio.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (págs. 17, 18 y 19 del EsIA) y los compromisos contemplados en el mismo, el promotor tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto en la resolución que lo aprueba.
- b. Reportar de inmediato al **INAC**, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- c. Notificar a la Dirección Regional de Panamá Norte, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma al costo del promotor e incluirlo en el informe de seguimiento.

- d. Cumplir con el Reglamento Técnico **DGNTI-COPANIT 35-2000**, “Descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas”, **DGNTI-COPANIT 47-2000**” Aguas, Usos y disposición final de lodos y solicitar el permiso de descargas de aguas residuales o usadas de conformidad con la Resolución AG-0466-2002 del 30 de enero de 2002.
- e. EL **PROMOTOR** previo a la etapa de operación deberá contar con la aprobación del sistema de recolección de aguas residuales, emitida por la institución competente
- f. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con (30) treinta días hábiles, una vez la Dirección Regional de Panamá Norte, le dé a conocer el monto a cancelar, como se establece en la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003.
- g. Cumplir con la Ley 5 del 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- h. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres del Río María Prieta, presente en el área del proyecto y cumplir con el acápite 2 del Artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 el cual establece “En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros” y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994.
- i. Actuar, siempre mostrando su mejor disposición, ante cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo proyecto, para conciliar con las partes actuando de buena fe e incluir los resultados en los respectivos informes de seguimientos.
- j. De requerirse la extracción de agua de una fuente hídrica para el cumplimiento de las medidas de mitigación, solicitar el permiso de uso de agua de la institución competente durante el período en el que se desarrolle el proyecto.
- k. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 306 del 04 de septiembre de 2002, “Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”.
- l. Presentar análisis de calidad de aire y ruido ambiental cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimiento a la Dirección Regional de Panamá Norte.
- m. Presentar cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción, y una (1) vez al año durante la etapa de operación por un periodo de dos (2) años a la Dirección Regional de Panamá Norte, un (1) informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el EsIA, información Aclaratoria, informe Técnico de Evaluación y la Resolución; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- n. Cumplir con el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley N° 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- o. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- p. Responsabilizar al **PROMOTOR** del Proyecto y la empresa contratista encargada de la construcción en campo de la ejecución de un plan de cierre de la obra al culminar la

construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos, insumos.

- q. Hacer las reparaciones, sustituciones o indemnizaciones pertinentes en caso tal de afectar los bienes propios del estado y terceros.
- r. Mantener la calidad y el flujo de los cuerpos de agua que se encuentran en el área de influencia directa el proyecto.
- s. Cumplir con las leyes, normas, permisos y reglamentos emitidos por las autoridades e instituciones competentes en este lugar y tipo de proyecto.

#### IV. CONCLUSIONES

1. Que una vez evaluado el Estudio de Impacto Ambiental y la información complementaria presentada por el promotor, y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 5 de agosto de 2011, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.
2. Que el Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, agua, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante las fases de operación del proyecto.
3. De acuerdo a las opiniones expresadas por las Unidades Ambientales Sectoriales, aunado a las consideraciones técnicas del Ministerio de Ambiente, no se tiene objeción al desarrollo del mismo y se considera el mismo Ambientalmente viable.

#### V. RECOMENDACIONES

- Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 05 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 36 de 3 de junio de 2019 y demás normas concordantes.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría I, correspondiente al proyecto denominado "**RESIDENCIAS Y CLUB SOCIAL DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1**", cuyo promotor es **RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.**

  
**KARLA PAOLA GONZÁLEZ**  
Evaluadora de Estudios de Impacto  
Ambiental



Panamá, 18 de noviembre de 2021

Señor  
**MAURICIO ESSES BIJO**  
 Representante Legal  
 RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.  
 En su Despacho

**Estimado Señor Esses Bijo:**

Por medio de la presente, se informa que debe presentarse en el MINISTERIO DE AMBIENTE en la Sección de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, para que sea notificado d A-015-2021 , mediante la cual se finaliza la Evaluación del EsIA categoría I del proyecto den Social de P.H. Residencial Montemar, Etapa I", cuyo promotor es RESIDENCIAL MONTE

En caso que el solicitante no pueda venir personalmente, deberán cumplir con la entrega de escrito y a la vez, se autorice a la persona que asistirá en su lugar a retirar la documentación

**\*Observación:** En atención a lo establecido en el Decreto Ejecutivo 485 del 16 de conocimiento que a partir del lunes 19 de abril de 2021 todas instalaciones del Ministerio de habitual de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

Agradecemos seguir las instrucciones de seguridad sanitaria al salir de su domicilio e ingresos externas. Deseamos salud y bienestar en cada hogar en este tiempo de crisis.

Sin otro particular,

Atentamente,

**Santiago Oscar Guerrero Pimienta**  
 Panamá Norte -  
 Director Regional de Panamá Norte  
[sguerrerop@miambiente.gob.pa](mailto:sguerrerop@miambiente.gob.pa)

 (507) 500-0929 ext. 6327  
  
 <http://www.miambiente.gob.pa>



MINISTERIO DE  
 AMBIENTE



El contenido de este correo es confidencial y puede ser objeto de acciones legales. Es dirigido solo para el o los destinatarios(s) nombrados anteriormente. Si no es como destinatario, no debe leer, copiar, revelar, reenviar o utilizar el contenido de este mensaje. Si ha recibido este correo por error, por favor notifique a proceda a borrar el mensaje y archivos adjuntos sin conservar copias.

The information contained in this e-mail is confidential and may also be subject to legal privilege. It is intended only for the recipient(s) named above. If you are a recipient, you must not read, copy, disclose, forward or otherwise use the information contained in this email. If you have received this e-mail in error, please sender immediately by reply e-mail and delete the message and any attachments without retaining any copies.